

Besonderes Städtebaurecht

Krautzberger, Michael

Veröffentlichungsversion / Published Version

Sammelwerksbeitrag / collection article

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Krautzberger, M. (2018). Besonderes Städtebaurecht. In *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung* (S. 197-206). Hannover: Verlag der ARL. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-5599189>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-ND Lizenz (Namensnennung-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-ND Licence (Attribution-NoDerivatives). For more Information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0>

Michael Krautzberger

Besonderes Städtebaurecht

S. 197 bis 206

URN: urn:nbn:de:0156-5599189



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

In:

ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.):
Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung

Hannover 2018

ISBN 978-3-88838-559-9 (PDF-Version)

Besonderes Städtebaurecht

Gliederung

- 1 Städtebauliche Sanierung
- 2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- 3 Stadtumbau
- 4 Soziale Stadt
- 5 Private Initiativen zur Stadtentwicklung
- 6 Erhaltungssatzung
- 7 Städtebauliche Gebote
- 8 Sozialplan und Härteausgleich (§§ 180, 181)
- 9 Miet- und Pachtverhältnisse
- 10 Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

Literatur

Die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts umfassen städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung spezieller städtebaulicher Ziele und ergänzen damit das Recht der städtebaulichen Planung. Sie enthalten wesentliche Elemente des modernen Städtebaurechts, vor allem zur Erhaltung und Erneuerung der Städte und Gemeinden, aber auch zur Umgestaltung der Siedlungsräume.

Vorbemerkung

Während im Zentrum des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs (BauGB) (§§ 1 bis 135c BauGB) die Bestimmungen der *Bauleitplanung* und daran anschließender klassischer Instrumente und Regelungen des Städtebaus (*Städtebau*) und einer Angebotsplanung stehen (wie Plansicherung, Entschädigung, Bodenordnung, Enteignung oder Erschließung sowie Bestimmungen über die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben), zielen die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts (§§ 136 bis 191 BauGB) auf städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung spezieller städtebaulicher Ziele. Ein Teil dieser Regelungen war bis zum BauGB (1987) in einem Sondergesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, dem Städtebauförderungsgesetz (1971), enthalten. Mit dem BauGB (1987) wurden diese Regelungen gemeinsam mit weiteren auf Umsetzung zielenden Instrumenten im Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ zusammengefasst (siehe auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg et al. 2014: Vorbemerkung zu §§ 136-164a). Sie beinhalten wesentliche Elemente des modernen Städtebaurechts, in erster Linie zur Erhaltung und Erneuerung der Städte und Gemeinden, jedoch ebenso zur Entwicklung und Umgestaltung der Siedlungsräume.

1 Städtebauliche Sanierung

1.1 Städtebauliche Gesamtmaßnahmen

Das städtebauliche Sanierungsrecht ist in den §§ 136 bis 164b BauGB geregelt. Sanierungsmaßnahmen dienen der wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebietes zur Behebung städtebaulicher Missstände. Sie sind durch den Gebietsbezug gekennzeichnet: Es handelt sich nicht um einzelne, punktuelle Erneuerungsvorhaben, sondern um die Verbesserung eines Gebiets insgesamt. Sie sind Gesamtmaßnahmen. Gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (z. B. einzelnen Bauleitplanungen, Vorhaben) haben sie die Aufgabe, komplexe städtebauliche Probleme zu lösen, wenn in einem Gebiet ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind durch ein Bündel von Problemen und Lösungsansätzen gekennzeichnet, die einer einheitlichen Vorbereitung und Durchführung bedürfen.

1.2 Überblick über die wichtigsten Regelungen

Sanierungsmaßnahmen haben zur Aufgabe, Gebiete zur Behebung städtebaulicher Missstände – auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung – wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den *Klimaschutz* und die *Klimaanpassung* und nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird. Weiterhin sollen sie dazu beitragen, die Siedlungsstruktur entsprechend den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der

Bevölkerung und im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung anzupassen sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds zu verbessern und den Erfordernissen des Denkmalschutzes (▷ *Denkmalschutz/Denkmalpflege*) Rechnung zu tragen. Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 BauGB vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (▷ *Gesundheit in der Raumplanung*) oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Dabei sind auch die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung einzubeziehen. Neben einer solchen Substanzschwäche eines Gebiets kann eine Sanierungsmaßnahme auch zur Behebung funktioneller Missstände in Betracht kommen, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Zu den Aufgaben einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gehören in der Praxis u. a.: Modernisierung oder auch Rückbau verwahrloster Bestände; Neugestaltung von Innenstädten und Stadtzentren; Neugestaltung des fließenden und ruhenden Verkehrs; Umnutzung von Flächen; bauliche Verdichtung; Umwidmung bisher baulich genutzter Flächen wegen zurückgehenden Siedlungsflächenbedarfs; verträgliche Gestaltung unterschiedlicher Nutzungen in Mischgebieten; Maßnahmen des Bodenschutzes, u. a. bei der Wiederaufbereitung alter Industrie- und Gewerbegebiete (▷ *Altlasten*); Aufgaben der Lärmsanierung; Konversion ehemals militärisch oder gewerblich genutzter Flächen (▷ *Brachfläche, Konversionsfläche*); Behebung sozialer Missstände; Aufgaben des Stadtumbaus.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen kommen nicht nur für Städte, sondern ebenso für den ländlichen Raum und in Dörfern in Betracht (▷ *Ländliche Räume*; ▷ *Dorf*). Nicht die Größe einer Gemeinde ist hierbei maßgeblich, sondern die städtebauliche Situation und damit das Erfordernis, vorhandene städtebauliche Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beheben. Für die Anwendung des Sanierungsrechts in ▷ *Stadt* und Land gilt somit nichts anderes als für die einheitliche Anwendung z. B. der Bauleitplanung in allen Gemeinden.

Die städtebauliche Sanierung kann in die Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung eingreifen und bedarf der Mitwirkung der Betroffenen, aber auch der Kooperation anderer öffentlicher Aufgabenträger. Die Sanierung soll daher mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden. Diese aktive, auf die Betroffenen zugehende ▷ *Beteiligung* ist besonderes Kennzeichen der Sanierung. Die Sanierungsbetroffenen sind allerdings auch verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Gemeinde vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen (§ 141 BauGB). Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf mögliche nachteilige Auswirkungen erstrecken. Die Gebiete, in denen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, werden durch Beschluss der Gemeinde als Sanierungsgebiete

Besonderes Städtebaurecht

förmlich festgelegt. Erforderlichenfalls können auch Ersatz- und Ergänzungsgebiete festgelegt werden. Die förmliche Festlegung des Gebiets erfolgt durch die Sanierungssatzung, in der das Sanierungsgebiet genau zu bezeichnen ist.

Mit der Sanierungssatzung tritt im Sanierungsgebiet eine Reihe von Sondervorschriften zur Sicherung der Durchführung der Sanierung in Kraft. Nach § 144 BauGB werden bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt. Die Gemeinde kann in der Sanierungssatzung die Anwendung dieser Vorschriften einschränken oder ausschließen, wenn diese Steuerung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist. So bedürfen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben,
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken,
- schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- schuldrechtliche Verträge, durch die Verpflichtungen zur Veräußerung oder Grundstücksbelastung eingegangen werden,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, die Teilung eines Grundstücks.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben oder der Rechtsvorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Im Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu (§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB).

Das BauGB enthält darüber hinaus besondere sanierungsrechtliche Vorschriften, die einer Erschwerung der Sanierung durch sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen entgegenwirken und zugleich zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen beitragen sollen (§§ 152 bis 156 BauGB). Vorgesehen ist insbesondere, dass bei Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen solche Werterhöhungen nicht berücksichtigt werden, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind. Nach Abschluss der Sanierung hat der Eigentümer an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, grundsätzlich in Höhe der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts. Erschließungsbeiträge entfallen dagegen.

Die Gemeinde hat die Anwendung dieser Vorschriften allerdings in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird („vereinfachtes Sanierungsverfahren“; § 142 Abs. 4 BauGB).

Die Gemeinde hat die Gesamtverantwortung für die Durchführung der Sanierung. Zu ihren Aufgaben gehören alle Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können, insbesondere die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und der Erwerb von

Grundstücken, der Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken und die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (▷ *Erschließung*). Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt grundsätzlich den Eigentümern überlassen.

Die Bereitstellung von Fördermitteln des Bundes und der Länder ist für Sanierungsmaßnahmen meist Voraussetzung für eine sachgerechte Durchführung (▷ *Städtebauförderung*).

2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

2.1 Aufgabe

Die Entwicklungsmaßnahme hat zum Ziel, Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig zu entwickeln oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zuzuführen. Voraussetzung für die förmliche Festlegung ist insbesondere, dass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme erfordert.

Das Gesetz hebt als Aufgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (▷ *Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme*) die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und die Wiedernutzung brachliegender Flächen besonders hervor (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus kommt eine Vielzahl anderer öffentlicher Interessen in Betracht, auf Grund derer die Durchführung zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich werden kann, wie z. B. die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten, die Umstrukturierung eines weitgehend agrarorientierten Raumes in ein Industriegebiet und ein Mittelzentrum, die Schaffung eines Siedlungsschwerpunkts zur Entlastung eines stark verdichteten Bereichs, die Errichtung eines Güterverkehrszentrums, Universitätsansiedlungen, die Verhinderung einer Landschaftszersiedelung durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf einen neuen Ortsteil, die Erhaltung und Fortentwicklung zentralörtlicher Funktionen (▷ *Zentraler Ort*), die städtebauliche Entwicklung eines Parlaments- und Regierungsviertels, die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten, die Entwicklung von Wohngebieten, die Umnutzung bisher militärisch genutzter Flächen (Konversion), umfassende Rück- und Umbaumaßnahmen sowie Stadtumbaumaßnahmen. Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme können dabei vorhandene Ortsteile oder erstmalig zu entwickelnde Ortsteile sein.

Die Erfüllung der Gemeinwohlklausel, die sich an Art. 14 Abs. 3 S. 1 Grundgesetz (GG) anlehnt, stellt ein wesentliches Erfordernis für die Festlegung eines Entwicklungsbereichs dar (▷ *Gemeinwohl*). Die Prüfung der Enteignungsvoraussetzung im Allgemeinen, d. h. nicht grundstücksbezogen, wird auf den Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs vorverlagert. Dies ist geboten, da im Entwicklungsbereich die Enteignung ohne ▷ *Bebauungsplan* sowie ohne die Voraussetzungen der §§ 85 und 87 BauGB möglich ist.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verfolgt unmittelbar städtebauliche Ziele. Ihre Anwendung setzt einen qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf voraus, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen im Sinne

Besonderes Städtebaurecht

einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme erfordert (§ 165 Abs. 1 BauGB). Die Entwicklung oder Neuordnung der Gemeindegebiete kann gleichwohl aus Gründen der überörtlichen Planung (Landes- oder Regionalplanung) veranlasst sein. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kann auch ausschließlich örtlichen Zielen der Orts- bzw. *Stadtentwicklung* dienen. Diese Ziele können sich auf das Gemeindegebiet insgesamt, auf Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebiets beziehen.

2.2 Rechtliche Besonderheiten

Die in §§ 165 bis 171 BauGB geregelten Entwicklungsmaßnahmen unterscheiden sich – ganz ähnlich der Sanierungsmaßnahme – von anderen städtebaulichen Planungen und Maßnahmen dadurch, dass sie – bezogen auf ein bestimmtes Gebiet – ein planmäßiges und abgestimmtes Vorgehen erfordern, um von der Vorbereitung und Planung bis zur Durchführung die städtebauliche Entwicklung in einem Zug zu ermöglichen. Entsprechend dem öffentlichen Interesse an der Durchführung solcher städtebaulicher Maßnahmen stellt das Gesetz sie unter besondere Zielsetzungen. Der Gemeinde stehen weitreichende boden- und enteignungsrechtliche Handhaben zur Verfügung. Für eine planmäßige Entwicklung ist vor allem erforderlich, dass die Gemeinde den benötigten Grund und Boden zur Verfügung hat, um ihn nach Durchführung der einzelnen Teilmaßnahmen, die in die Gesamtmaßnahme einzuordnen sind, entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme wieder zu veräußern, soweit die Grundstücke nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden. Der gemeindliche Durchgangserwerb ist also ein Merkmal der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Eine weitere Besonderheit des Entwicklungsrechts ist die Heranziehung der entwicklungsbedingten Werterhöhung der Grundstücke zur Finanzierung der Maßnahme. Soweit die Gemeinde die Grundstücke nicht zu erwerben hat, erhebt sie von den Eigentümern – wie in der Sanierung – Ausgleichsbeträge.

Die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs erfolgt durch Satzung der Gemeinde (§ 165 Abs. 6 BauGB). Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist Aufgabe der Gemeinde. Sie hat insbesondere die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu erwerben. Eine Ausnahme gilt vor allem dann, wenn der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.

Der Gemeinde steht zur Sicherung und Durchführung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Wesentlichen das bodenrechtliche Instrumentarium zur Verfügung, wie es auch das Sanierungsrecht bereitstellt (*▷ Bodenrecht*). Zusätzlich besteht eine gemeindliche Grunderwerbspflicht. Die Enteignung ist ohne *▷ Bebauungsplan* zulässig. Dem Grunderwerbsrecht für die Gemeinde steht die umfassende Veräußerungspflicht gegenüber. Die Einnahmen der Gemeinde aus der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme dienen der Finanzierung der Maßnahmen und sind von der Gemeinde nur hierzu zu verwenden (§ 171 BauGB).

3 Stadtumbau

Mit den Regelungen zum *Stadtumbau* in §§ 171a bis 171d BauGB soll der Bedeutung von Stadtumbaumaßnahmen in Reaktion auf die Strukturveränderungen vor allem hinsichtlich Demografie (*Demografischer Wandel*) und Wirtschaft und den damit einhergehenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung Rechnung getragen werden. Städtebauliche Funktionsverluste, die Anlass für Maßnahmen des Stadtumbaus sein können, können darüber hinaus auch vorliegen, wenn die Erfordernisse einer klimagerechten Stadtentwicklung nicht erfüllt werden.

Stadtumbaumaßnahmen nach dem BauGB sind (vergleichbar mit der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme) Gesamtmaßnahmen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Gemeinde kann nach den jeweiligen städtebaulichen Gegebenheiten entscheiden, ob sie für die Aufgaben des Stadtumbaus die Vorschriften der §§ 171a ff. BauGB anwendet oder z. B. jene des Sanierungsrechts. Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass die Siedlungsstruktur (*Siedlung/Siedlungsstruktur*) den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umweltbedingungen verbessert werden, innerstädtische Bereiche gestärkt werden, nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden, einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden, freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen *Zwischennutzung* zugeführt werden, innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Das Stadtumbaugebiet ist durch Beschluss der Gemeinde festzulegen und räumlich so zu begrenzen, dass sich eine Maßnahme zweckmäßig durchführen lässt. Grundlage für den Beschluss der Gemeinde ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und beabsichtigten Vorhaben im Stadtumbaugebiet dargelegt sind.

4 Soziale Stadt

Die Bewohnbarkeit und Funktionsfähigkeit der Städte zu sichern und zu verbessern, ist eine der wichtigen Gegenwartsaufgaben der *Stadtentwicklung*. In immer mehr Stadtteilen verschärfen sich soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Probleme. Es sind Stadtteile mit hoher Arbeitslosigkeit, insbesondere wachsender Jugendarbeitslosigkeit, steigendem Ausländeranteil, vernachlässigten öffentlichen Räumen, zum Teil leer stehenden Gebäuden, Drogenproblemen, zunehmender Gewaltbereitschaft und Vandalismus. Stadt- und Ortsteile, die infolge sozialräumlicher *Segregation* davon bedroht sind, ins soziale Abseits zu geraten, sind oftmals hochverdichtete, einwohnerstarke Stadtteile in städtischen Räumen, die im Hinblick auf ihre Sozialstruktur, den baulichen Bestand, das Arbeitsplatzangebot, das Ausbildungsniveau seiner Bewohner, die Ausstattung mit sozialer und stadtteilkultureller *Infrastruktur* sowie die Qualität der Wohnungen, des Wohnumfeldes und der Umwelt erhebliche Defizite aufweisen. Die Ursachen für das Entstehen sozialer Brennpunkte können in städtebaulichen Fehlentscheidungen der vergangenen Jahre liegen. Hinzu kommen aber auch Gebiete in Gemeinden, die aufgrund ihrer peripheren Lage eine vergleichbare Problemstruktur aufweisen, beispielsweise Gebiete in stark benachteiligten Regionen oder ehemalige Militärstandorte.

Besonderes Städtebaurecht

Die Bestimmung des § 171e BauGB über die *Soziale Stadt* ist eine eigenständige Regelung, ergänzend zu den sonstigen Instrumenten des Städtebaurechts und so zugleich auch eine Ergänzung namentlich gegenüber der Anwendung des städtebaulichen Sanierungsrechts. Die wesentlichen Elemente der Regelung über die Soziale Stadt sind folgende: Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt sind Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht vor allem, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf.

Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss fest. Grundlage dafür ist ein von der Gemeinde unter Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger aufzustellendes Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen sind. Bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes und bei seiner Umsetzung sollen die Beteiligten in geeigneter Form einbezogen und zur Mitwirkung angeregt werden. Die Gemeinde soll die Beteiligten im Rahmen des Möglichen fortlaufend beraten und unterstützen.

5 Private Initiativen zur Stadtentwicklung

§ 171f BauGB enthält eine bodenrechtliche Bestimmung zu gebietsbezogenen Maßnahmen, mit denen – nach Maßgabe des Landesrechts – in privater Verantwortung und auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte (*Innenstadt*), Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können durch Landesrecht Regelungen getroffen werden. Voraussetzung für solche Gebietsfestlegungen ist ein entsprechendes Landesgesetz.

6 Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung nach den §§ 172 bis 174 BauGB bietet den Gemeinden die Möglichkeit, besondere Genehmigungstatbestände zu begründen, mit denen städtebauliche Erhaltungsziele gesichert werden können, nämlich die *Stadtgestalt* (Schutz des Ortsbids und des Landschaftsbids oder sonst der Erhaltung städtebaulich bedeutsamer baulicher Anlagen), den sogenannten Milieuschutz (Erhaltung einer vorhandenen Bevölkerungsstruktur aus besonderen städtebaulichen Gründen) und den Schutz bei Umstrukturierungen (Sicherung des sozial gerechten Ablaufs einer städtebaulichen Umstrukturierung). Besonders im nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kann der Erlass einer Erhaltungssatzung für ein genau abgegrenztes Gebiet dann

angezeigt sein, wenn die Gemeinde in diesem Gebiet dem Erhaltungsgedanken baulicher oder sozialstruktureller Art aus städtebaulichen Gründen Geltung verschaffen will. Im Gebiet der Erhaltungssatzung bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. In den Fällen der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Für die Milieuschutzfälle besteht ggf. ein Genehmigungserfordernis für Fälle der Begründung von Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind. Voraussetzung hierfür ist, dass die Landesregierungen dies durch Rechtsverordnung zulassen.

7 Städtebauliche Gebote

Die städtebaulichen Gebote dienen der Verwirklichung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in einem Bereich, in dem Gemeinde, Eigentümer, Nutzungsberechtigte und Investoren wegen eines übergeordneten öffentlichen (städtebaulichen) Interesses in besonders hohem Maße zur Kooperation aufgefordert sind. Im Einzelnen handelt es sich um das Baugebot (§ 176 BauGB), das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB), das Pflanzgebot (§ 178 BauGB) sowie das Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB).

8 Sozialplan und Härteausgleich (§§ 180, 181)

Die Erarbeitung eines Sozialplans nach § 180 BauGB kommt in Betracht, wenn sich Bebauungspläne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken (*> Sozialplanung*). Die Gemeinde soll in diesem Fall Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen und die in Aussicht genommenen Maßnahmen sind in einem schriftlichen Sozialplan darzustellen. Steht die Verwirklichung einer Durchführungsmaßnahme durch einen anderen als die Gemeinde bevor, kann sie verlangen, dass dieser Dritte im Einvernehmen mit ihr die sich aus der Sozialplan-Regelung ergebenden Verpflichtungen übernimmt.

Der Härteausgleich nach § 181 BauGB enthält eine Regelung für Fälle, in denen bei Durchführung des BauGB ein wirtschaftlicher Nachteil vor allem im sozialen Bereich entsteht, der für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen eine besondere Härte bedeutet und nicht anderweitig ausgeglichen und entschädigt wird. Der Härteausgleich kommt bei allen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des BauGB in Betracht. In der Praxis hat er besondere Bedeutung bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, aber auch z. B. bei der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen durch Maßnahmen der Bodenordnung.

9 Miet- und Pachtverhältnisse

§§ 182 bis 186 BauGB enthalten städtebauliche Bestimmungen über die Aufhebung von (insbesondere) Miet- und Pachtverhältnissen. Diese Regelungen kommen ausschließlich in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie bei städtebaulichen Geboten in Betracht. Danach kann die Gemeinde z. B. zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Aufhebung oder auch Verlängerung eines Miet- oder Pachtverhältnisses anordnen.

10 Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§§ 187 bis 191 BauGB dienen der Abstimmung und Koordination städtebaulicher Maßnahmen mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur (► *Agrarplanung*). Die Vorschriften zielen insbesondere darauf, Maßnahmen der Bauleitplanung und der Flurbereinigung aufeinander abzustimmen und eine frühzeitige Unterrichtung der jeweils zuständigen Stellen zu erreichen.

Literatur

Ernst, W.; Zinkahn, W.; Bielenberg, W.; Krautzberger, M. (Hrsg.) (2014): Baugesetzbuch: Loseblatt-Kommentar. München.

Weiterführende Literatur

Battis, U.; Krautzberger, M.; Löhr, R.-P. (2014): Baugesetzbuch: Kommentar. München.

Brügelmann, H. (2014): Baugesetzbuch: Kommentar. Stuttgart.

Hoppe, W.; Bönker, C.; Grotefels, S. (2010): Öffentliches Baurecht. München.

Krautzberger, M. (Hrsg.) (2014): Städtebauförderungsrecht: Städtebauliches Sanierungs- und Entwicklungsrecht, Stadtumbau: Loseblatt-Kommentar und Handbuch. München.

Schlichter, O.; Stich, R.; Driehaus, H.-J.; Paetow, S. (Hrsg.) (2014): Berliner Loseblatt-Kommentar zum Baugesetzbuch. Köln.

Spannowsky, W.; Uechtritz, M. (Hrsg.) (2014): Beck'scher Online Kommentar: Öffentliches Baurecht. <http://beck-online.beck.de/default.aspx?typ=reference&y=400&w=BeckOK&name=BauGB> (04.02.2015).

Bearbeitungsstand: 12/2016